

和歌山市・中心市街地の活性化はなるか

～まちなか再生への期待～

日本不動産研究所 和歌山支所
不動産鑑定士 土田 正顕

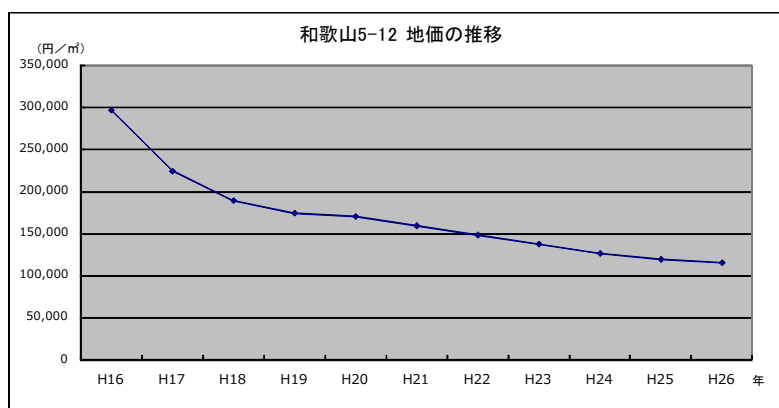
成長都市から一転

和歌山市は人口約37万人を有する和歌山県の県庁所在地で、20世紀末まで市街地が拡大し、人口が増加する成長都市であった。平成9年には中核市に移行したが、21世紀に入り、少子高齢化、若年層の市外への転出、地域経済の衰退等により、人口は減少傾向で推移している。

そのため、市内の地価は低迷を続け、地価公示平均変動率は、住宅地、商業地とも23年連続で下落している。また、周辺の人口減に加え、量販店との競争や郊外の大型商業施設の進出により、中心商業地の衰退は著しく、かつての地価公示の最高価格地であったぶらくり丁商店街(写真①)(公示地5-12)は、過去10年間で60%以上下落した。更に、JR和歌山駅とともに、和歌山県の玄関口である南海和歌山市駅の駅ビルに出店していた高島屋和歌山店が本年8月31日に営業を終了し、撤退による中心市街地の一層の空洞化が懸念されている。



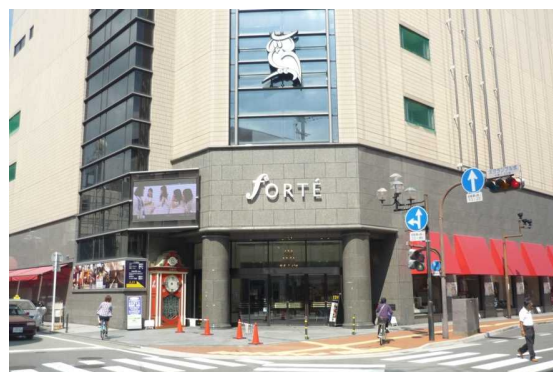
「かつての面影がないぶらくり丁商店街(写真①)」



和歌山市では以前から、中心市街地活性化への取り組みが行われ、平成19年には、近畿で初めて「和歌山市中心市街地活性化基本計画」が認定され、平成19年から平成24年3月にかけて60の事業が実施された(写真②、写真③)。



「けやき大通り第一種市街地再開発事業(写真②)」



「複合施設フォルテワジマ(写真③)」

しかしながら、周辺への波及効果が少ないなど、いまだ、中心市街地の活性化に至っていないようである。そうした中、本年2月に和歌山市から「和歌山市まちなか再生計画」が報告された。「和歌山市まちなか再生計画」は、旧来の行政主体によるものではなく、市民が主体となって計画づくりに参加し、また、市民が主体となってまちづくりを進めることを期待した計画だ。これを今後の和歌山市の都市政策の指針として活用するほか、市民のまちなか再生に向けた取り組みとして活用されることを目的とするものである。

2つの駅を重要拠点に

策定に当たっては、まず、多数の市民の参加により「2030わかやま・まちのちから塾」が開催され、平成24年6月以降、5回のセミナー&セッション、3回のワークショップが行われた。その中で、まちなか再生に関する市民による5つの提案と、その市民の提案を「2030わかやま構想」として取りまとめ、学識経験者、経済界関係者、和歌山市長などで構成された「和歌山市まちなか再生会議」による様々な議論などを経た後、それらを総括する形で、和歌山市により取りまとめられたものであり、以上のようなプロセスからも、市民が主体となって計画づくりに参加していることが窺える。

また、今回取りまとめられた「2030わかやま構想」及び「和歌山市まちなか再生計画」には、再生計画実現の具体案として、重要拠点であるJR和歌山駅及び南海和歌山市駅(写真④、⑤)の交通結節点としての機能強化(駅前広場の再整備、バスターミナル整備等)、民間を呼び込んだ駅前周辺の再開発、JR和歌山駅と和歌山城を結ぶけやき大通りの整備による賑わいの創出、学校跡地の有効活用などが掲げられており、実現による中心市街地の活性化が期待される。



JR 和歌山駅周辺 (写真④)



南海和歌山市駅 (写真⑤)

本年8月には、新たな市長も選出され、中心市街地活性化への取り組みが期待される中、今後、本計画を踏まえた具体的な取り組みが行われ、平成42年には、「2030わかやま構想」で語られているような「まちなかに住んで楽しいまち。ずーっと住みたいまち。帰りたいまち。」に和歌山市が再生することを期待したい。

以上